



• Pflugfelder



# Ihre neue Immobilie Tolles Grundstück in Aussichtslage für Ihr freistehendes Traumhaus

## Die Immobilie

Entdecken Sie diese zwei großzügigen Grundstücke, die Ihnen alle Möglichkeiten für den Bau Ihres Traum-Eigenheims bieten. Mit weitläufigen Flächen von knapp 672 bzw. 673 m<sup>2</sup> und der optimalen Aussicht eignen sie sich ideal für ein freistehende Einfamilienhäuser. Planen Sie selbst Ihr Traumhaus und schaffen Sie sich Ihr einzigartiges Familiendomizil.

## Das Profil

Die Hausansichten und Planungen wurden von der Nafz Holzbau GmbH erstellt. Gerne können Ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Verpflichtung zum Bau mit der Nafz Holzbau GmbH gibt es nicht (jeweilige Planungskosten i.H.v. 7.481,88€ wären dann zu übernehmen). Ein Einzelverkauf der Grundstücke ist ebenso denkbar, wie der Erwerb des Doppelgrundstücks.

## Der Zustand

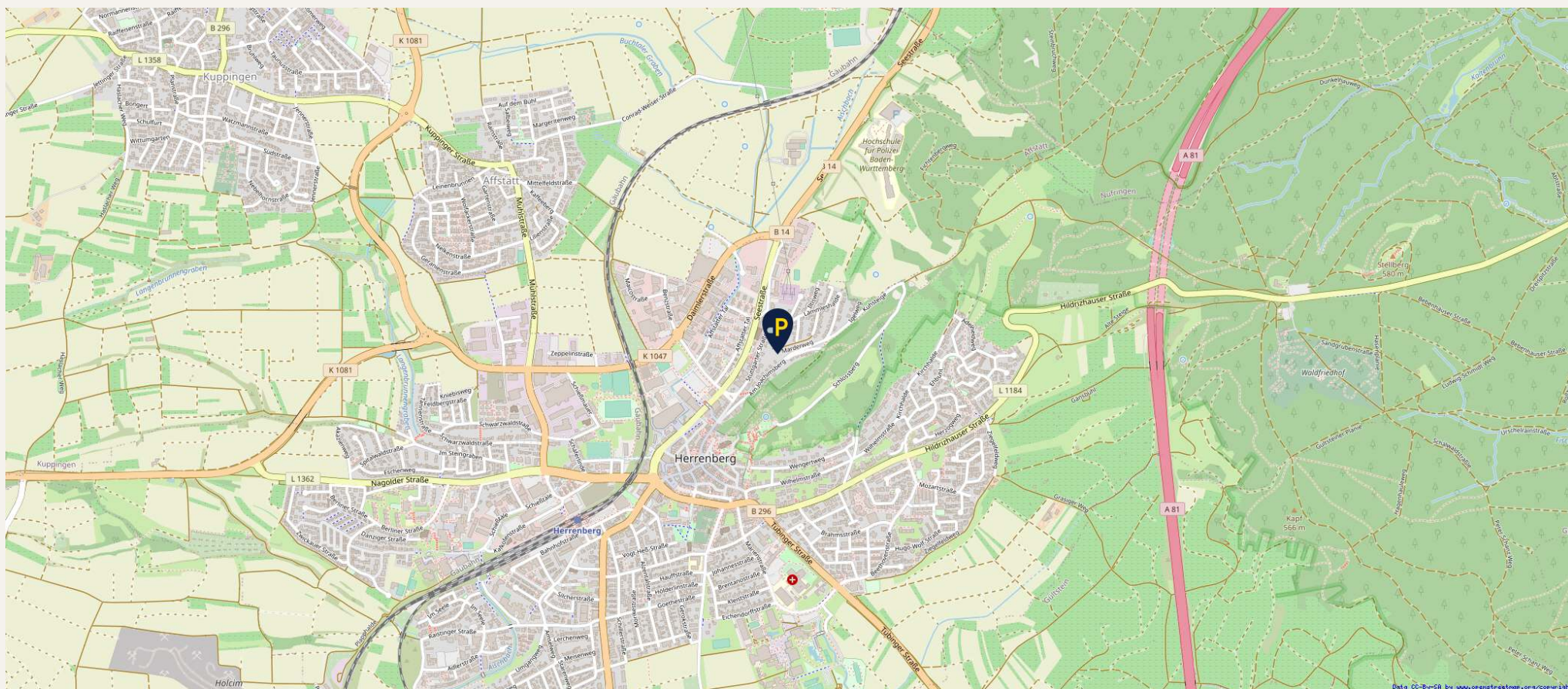
Die Grundstücke liegen erhoben in Form einer Baulücke am Joachimsberg. Neben der traumhaften Weitsicht genießen Sie den Vorzug eines großen Grundstücks in idealer Lage unweit der Stiftskirche und nur einen Katzensprung vom Wald entfernt. Die Grundstücke liegen derzeit brach, sodass ein zeitnaher Baubeginn möglich ist. Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Chance!





# Die Lage Ihrer neuen Immobilie

Am Joachimsberg 13 in 71083 Herrenberg



# Zuhause in Herrenberg

## Alles in der Nähe

### Infrastruktur

■ Bus	0,6 km
■ Bahnhof	1,6 km
■ Kindergarten	0,9 km
■ Grundschule	1,8 km
■ weiterführende Schule	1,6 km
■ Flughafen	33,9 km
■ Autobahn	7,1 km
■ Zentrum	0,6 km
■ Einkaufsmöglichkeiten	0,5 km

## Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer malerischen Umgebung, umgeben von grünen Feldern, sanften Hügeln und Wäldern. Die Lage bietet eine erholsame Ruhe abseits des städtischen Trubels und ist ideal für Naturliebhaber, die gerne Spaziergänge oder Radtouren unternehmen.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da es in der Umgebung eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten gibt. Die Bildungseinrichtungen genießen einen guten Ruf und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung.

Auch der Freizeit- und Kulturfaktor ist bemerkenswert. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Wander- und Radwege durchziehen die Landschaft und laden zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der nahegelegene Naturpark Schönbuch ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber und bietet eine Vielzahl von Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Reiten und Picknicken.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über ein reges kulturelles Leben. Das historische Stadtzentrum von Herrenberg ist bekannt für seine gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die imposante Stiftskirche. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen, Festivals und Märkte statt, die Besucher aus der gesamten Region anlocken. Die kulturelle Vielfalt und das reiche Erbe der Region bieten eine breite Palette an Möglichkeiten, um Kunst, Musik, Theater und Geschichte zu erleben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. In wenigen Minuten ist die Autobahn zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte Stuttgart und Tübingen ermöglicht. Auch die wirtschaftsstarke Standorte Böblingen und Sindelfingen sind über die Autobahn gut zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut, sodass auch mit Bus und Bahn bequem gereist werden kann.





02

## Details & Besonderheiten

# Kurzbeschreibung



## Die Architektur

- Allgemeines Wohngebiet
- Ortsbausatzung von 1950
- Frei von Baulasten
- Ungeplanter Innenbereich, somit §34 BauGB
- Flst. Nr. 2870/7 & 2870/8 stehen zum Verkauf
- Prof. Planung liegt bereits vor



## Die Ausstattung

- Unbebaute, Grundstücke
- 672 / bzw. 673 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Allgemeines Wohngebiet
- Orientierungen: GRZ 0,4; GFZ 1,2
- Hausansichten Beispieldarstellungen geplanter Gebäude der Nafz Holzbau Gm



## Die Umgebung

- Unweit der Stiftskirche gelegen
- Naturnah
- Aussichtslage
- Ruhig gelegen
- Familienfreundlich

# Kaufpreis

Grundstück	451.000,00 €
------------	--------------

Gesamtpreis	451.000,00 €
-------------	--------------

## Energieausweis

	V
--	---

Baujahr Heizung	0
-----------------	---



## Lagpelan





# Impressionen



Naturnah





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





Drohnenansicht





03

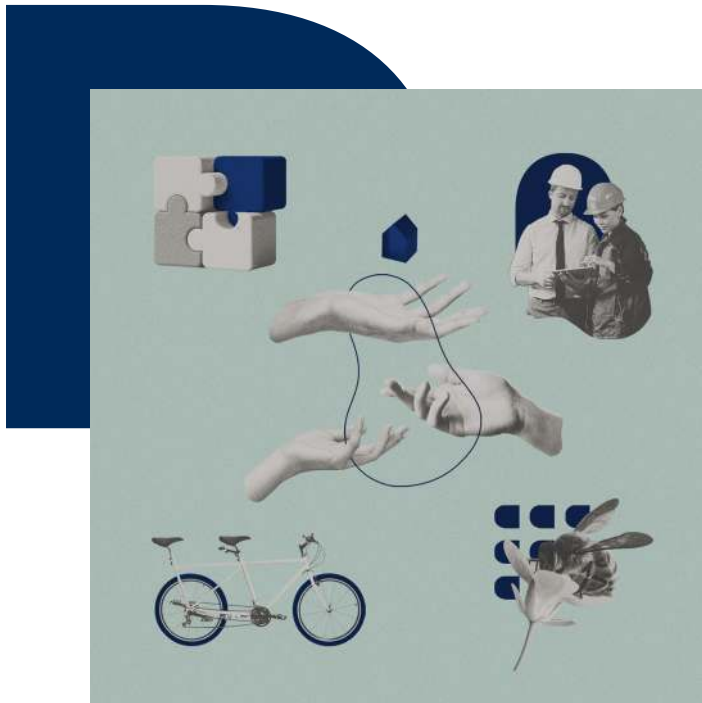
Über uns

• Pflugfelder



# Beratung & Prozess Immobilienkauf als Gemeinschaftsprojekt

Wir wollen, dass Sie nachhaltig glücklich mit Ihrer Immobilie sind. Deshalb begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess und darüber hinaus.



1

## Detaillierte Information

Wir informieren Sie schon vor einer Besichtigung über alle Details und Besonderheiten Ihrer Traumimmobilie und begleiten Sie bei Interesse durch einen virtuellen Rundgang.

---

2

## Individuelle Besichtigung

Gemeinsam erkunden wir jeden Winkel Ihrer Traumimmobilie. Dabei nehmen wir uns viel Zeit, um Ihre Einrichtungs-, Umbau- oder Renovierungsvorstellungen zu prüfen.

---

3

## Exklusives Netzwerk

Entspricht die Immobilie vor Ort nicht Ihren Vorstellungen, dann erstellen wir ein detailliertes Suchprofil und nehmen Sie in unsere Community auf.

---

4

## Maßgeschneiderte Finanzierung

Wir beraten Sie zu Ihren Finanzierungsmöglichkeiten und entwickeln gemeinsam mit Ihnen ein nachhaltiges Konzept zur langfristigen Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.



5

**Persönliche Kaufberatung**

Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, stimmen wir den weiteren Prozess mit den Eigentümer:innen der Immobilie ab.

---

6

**Notarieller Kaufvertrag**

Gemeinsam mit einem Notariat entwerfen wir Ihren persönlichen Kaufvertrag und vereinbaren einen Termin für die Vertragsunterzeichnung. Parallel bereiten wir alle notwendigen Dokumente für Sie auf.

---

7

**Rechtssichere Beurkundung**

Wir begleiten Sie zum Notariat und sind bei der Beurkundung des Kaufvertrags an Ihrer Seite. Auch nach dem Vertragsabschluss sind wir für Sie da.

---

8

**Gemeinsame Übergabe**

Auf Wunsch gestalten wir die Übergabe Ihrer Immobilie und nehmen mit Ihnen die Schlüssel entgegen.

9

**Partnerschaftliche Empfehlungen**

Wir teilen unsere Empfehlungen zu Handwerkspartnern und Einrichtungshäusern mit Ihnen und stellen bei Bedarf einen persönlichen Kontakt her.

---

10

**Langfristige Perspektive**

Falls Sie schon eine Immobilie oder ein Grundstück besitzen, dann finden wir gemeinsam mit Ihnen die passende Perspektive dafür und beraten Sie zu Bebauung, Vermietung oder (Teil-)Verkauf.

---

11

**Sorglose Vermietung**

Wir kümmern uns auch darum, dass Ihre Immobilie in guten Händen ist, wenn Sie nicht selbst einziehen und sorgen für eine entspannte und rentable Vermietung Ihrer Kapitalanlage.



Prozess



Optionaler Prozess



# Kontakt

**Ich bin für Sie da!**



**Daniel Schenkel**

Immobilienbewertung & Verkauf

**+49(0)711 / 90 110 255**

**+49(0)174 / 246 1845**

**dschenkel@pflugfelder.de**



Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar beträgt vom Käufer bei einem Kauf 4,76% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von dem beurkundeten Kaufpreis zu zahlen mit notarieller Beurkundung. Wir sind für den Verkäufer ebenfalls provisionspflichtig tätig. Bitte beachten Sie: Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 GwG müssen wir alle Vertragsparteien identifizieren, sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäftes besteht. Dies erfordert auch die Archivierung der Kopie eines gültigen, amtlichen Ausweises oder Passes.



• Pflugfelder